



Middelweg 46 | Rockanje

Vraagprijs € 1.650.000 k.k.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Prachtig landgoed op een toplocatie!

De villa ligt op de mooiste locatie in Rockanje op een perceel van maar liefst 22.380 M2 en biedt ruim 2 hectare privacy en natuur. De riante villa staat als enige woonhuis een stuk teruggeplaatst van de openbare weg (ruim 300m achter de rooilijn) en biedt door de prachtige lange oprijlaan unieke privacy en ruimte. De onder architectuur gebouwde villa is gericht op het zuiden en baadt in het zonlicht, heeft vele mooi aangelegde terrassen rondom het huis, een prachtige grote open woonkeuken met moderne apparatuur, vele kamers, twee openhaarden en geweldig uitzicht op een grote vijver en de landerijen eromheen. Het complete landhuis is vervaardigd in de jaren '70 en kent veel licht door de hoge ramen, is compleet met grote bijkeuken en garage, het verder gelegen poolhouse, de prachtige hardcourt tennisbaan, houten stallen voor paarden en vele bijgebouwen en weilanden. Het mooie uitzicht, grenzend aan het natuurgebied van het Zuid Hollands Landschap en de met zorg aangelegde tuin waar men met gemak in kan verdwalen, zijn unieke extra's die dit landgoed zo mooi maakt. De onder architectuur gebouwde villa heeft hoge plafonds, een ruime zitkamer met openhaard (hout), een tv kamer met gashaard, een leeskamer/kantoor aangrenzend, slaapkamer met kleedkamer, twee badkamers op de begane grond met twee extra slaapkamers en een logeerkamer met balkon en kantoorruimte op de 1ste verdieping.

Voor paardenliefhebbers is er de mogelijkheid om paarden aan huis te houden. Hiervoor is een ruime stal, stuk weiland en een tweetal boxen gerealiseerd. Uitrij mogelijkheden liggen 'naast de deur', grenzend aan Olaertsduyn, Strypmonde, vlakbij de duinen, bossen, Tenellaplas en het strand van Rockanje. U waant zich hier midden in de natuur met zicht op de tuin en het aangrenzende beschermde natuur(stilte)gebied. Dit uitzicht zal u nooit worden ontnomen!

De tuin is royaal met grote vijver v.v. fontein en een overvloed aan ruimte en privacy alsmede de diverse, hierna genoemde bijgebouwen:
Groot zwembadhuis ca. 11.40m x 8.00m
Grote extra dubbele garage annex schuur ca 15.00m x 11.50m.
Tuinhuis ca. 6.90m x 7.55m met douche, kleedruimte, toilet en pompen voor het zwembad.

Er is zelfs een hardcourt tennisbaan met professionele avondverlichting.

6 garages annex bergingen, totaal ca. 15.70m x 5.10m.

Planten- en groentekas voor eigen moestuin is. 8.25 x 6.00m.

INDELING VILLA:

Begane grond:

Entree met dubbele deuren, ruime hal met garderobekast, toegang tot de dubbele garage, keuken, woonkamer, toilet, 3 slaapkamers en de 1e verdieping.

In de ruime hal vind u de toilet/doucheruimte welke geheel met marmer is betegeld en voorzien van toilet, urinoir, douche en wastafelmeubel.

Tevens is via de ruime hal toegang tot de eerste 2 slaapkamers, waarvan een is voorzien van kastenwand en douchecabine.

De ruime living is v.v. een open haard, hoog schuin oplopend dak, glas-in-lood raam, open trapopgang naar de 1e verdieping en heeft een open verbinding met de open zit aan de achterzijde met gashaard en werkruimte.

Alle raamwerken zijn van de vloer tot het plafond.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zijn er schuifpuien aanwezig.

De open keuken, v.v. natuurstenen vloer, is een juweeltje:
Groot kookeiland v.v. een natuurstenen aanrechtblad, Constructa 4-pits inductie kookplaat, Siemens 2-pits kookplaat, extra brede heteluchtoven van Miele, grote rvs afzuigkap. Keukenblok v.v. een rvs aanrechtblad, quooker, zeepdispenser, mengkraan, ingebouwde frituur en afwasmachine.

Aan de andere zijde een kastenwand met apothekerskast, VinoThek wijnklimaatkast, Amerikaanse koelkast en een Miele combi-oven.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Via de woonkamer is de achtergelegen hal bereikbaar met toegang tot de Master bedroom met grote walk-in-closet en eigen met marmer betegelde badkamer welke is voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel, toilet, urinoir en handdoekradiator.

De dubbele inpandige garage is voorzien van elektrische roldeur, aansluitingen voor de wasapparatuur, wastafel, vaste kast en een cv kast.

De volwassen tuin met bijzondere bomen en planten is een waar paradijs om je te verwonderen en kent vele zithoeken, bbq plekjes, een rozenpergola, twee prachtige grote vijvers en heel veel mooi aangelegde perken. Het land is zo groot dat de kleinkinderen in een golfkarretje rond reden, een grote boomhut hadden en met hun crossmotoren over de weilanden reden en de paarden, honden, geiten en kippen verzorgden. De eerste bewoners hebben alles zelf met hoogwaardige materialen en onder architectuur gebouwd en laten aanleggen. Er is uiteraard mogelijkheid tot verbouwen of aanpassen, het huis is van hoogwaardige kwaliteit en er is ruimte en vrijheid genoeg.

De faciliteiten zoals scholen, kinderopvang Jacobeintje en sportverenigingen van zowel Rockanje als Oostvoorne zijn zeer nabij.

Daarnaast is Hellevoetsluis of Brielle op 10 km afstand, waar u een iets breder scala aan faciliteiten zal vinden zoals middelbare scholen en een winkelcentrum.

De combinatie van wonen in Rockanje en werken in Rotterdam is ideaal en zelfs bijvoorbeeld Amsterdam hoeft geen belemmering te zijn. Binnen 30 minuten staat u in hartje centrum Rotterdam en via de A4 en de Ketheltunnel binnen 45 minuten op Schiphol.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoop servicemakelaar mee! Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

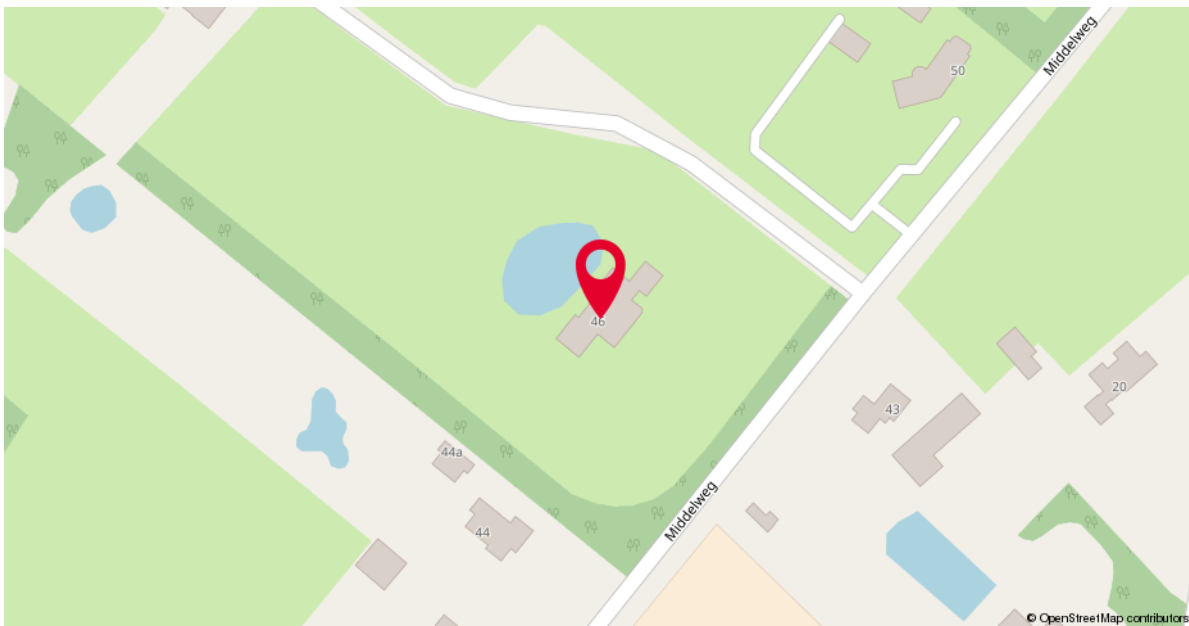


VAN DER HOEK
MAKELAARS

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.650.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	1393 m ³
Perceeloppervlakte:	22380 m ²
Woonoppervlakte:	324 m ²
Overige inpandige ruimte:	44 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	1176 m ²
Bouwjaar/-periode:	1971
Ligging:	vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving,
Tuin:	landelijk gelegen
Garage:	tuin rondom
Isolatie:	aangebouwd steen, vrijstaand steen dubbel glas
Verwarming:	

Locatie





VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

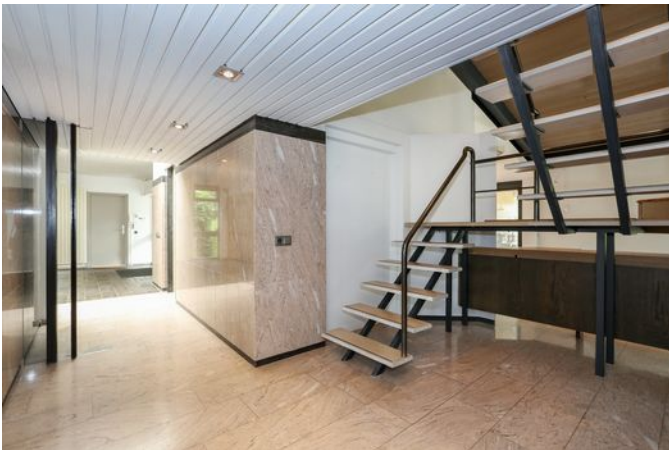


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

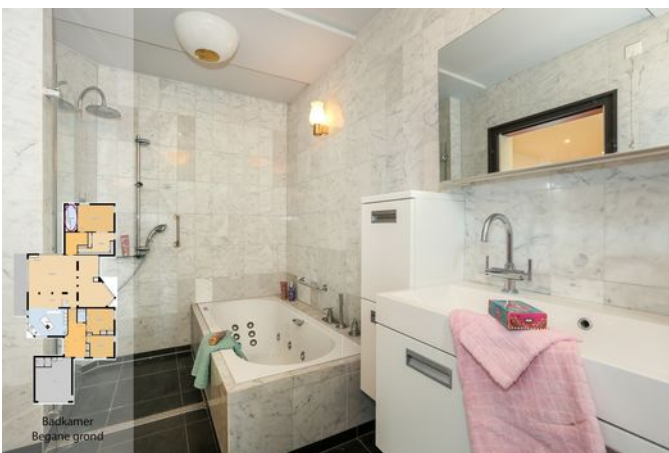
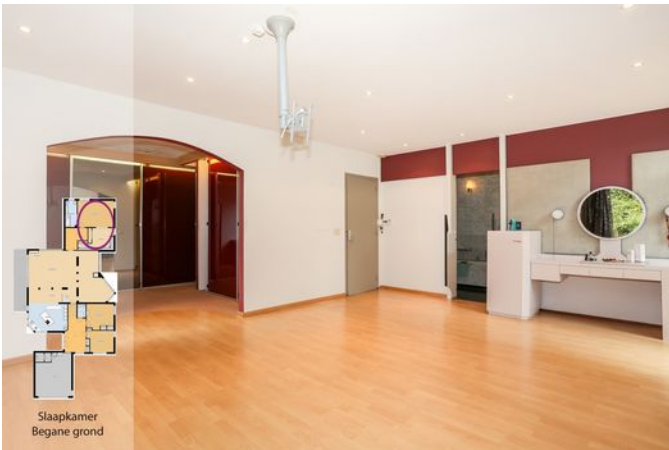


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

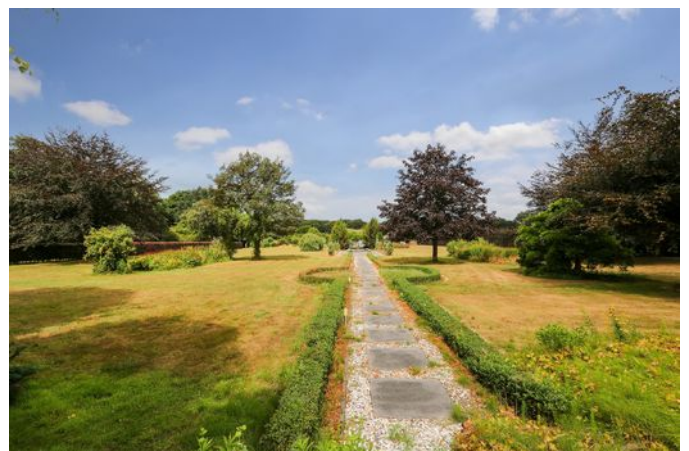


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

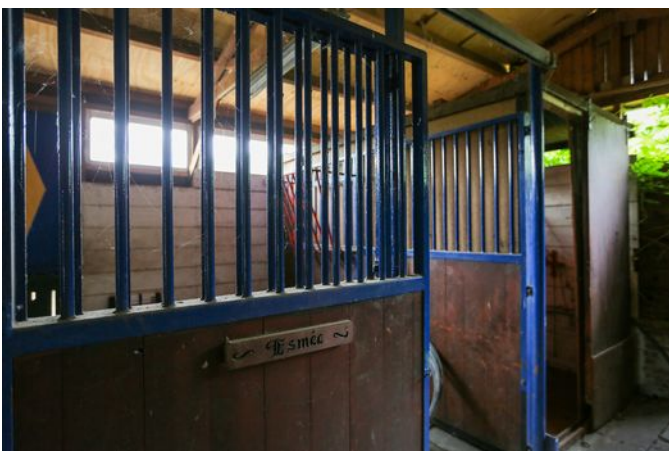


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800



VAN DER HOEK
MAKELAARS

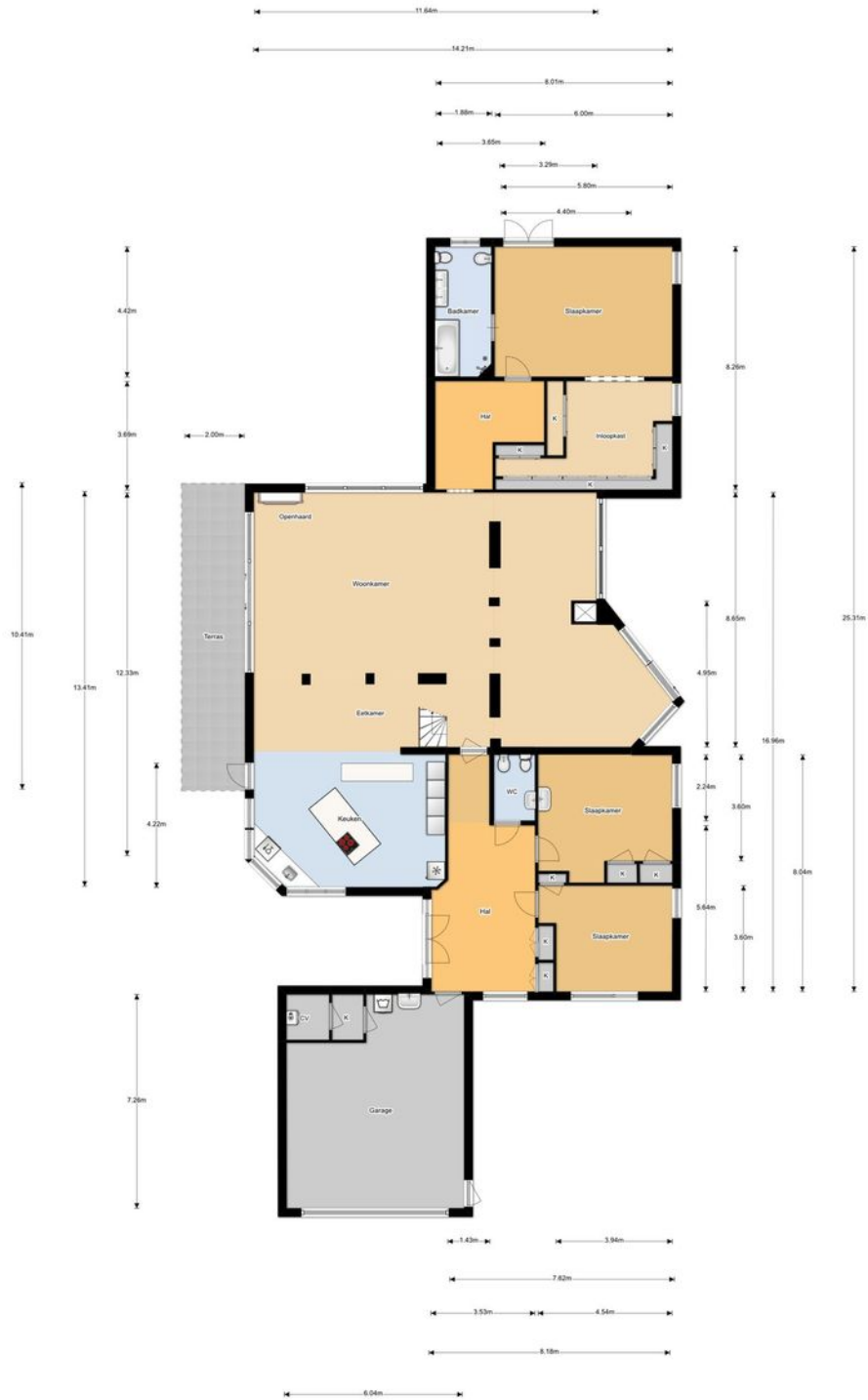


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800

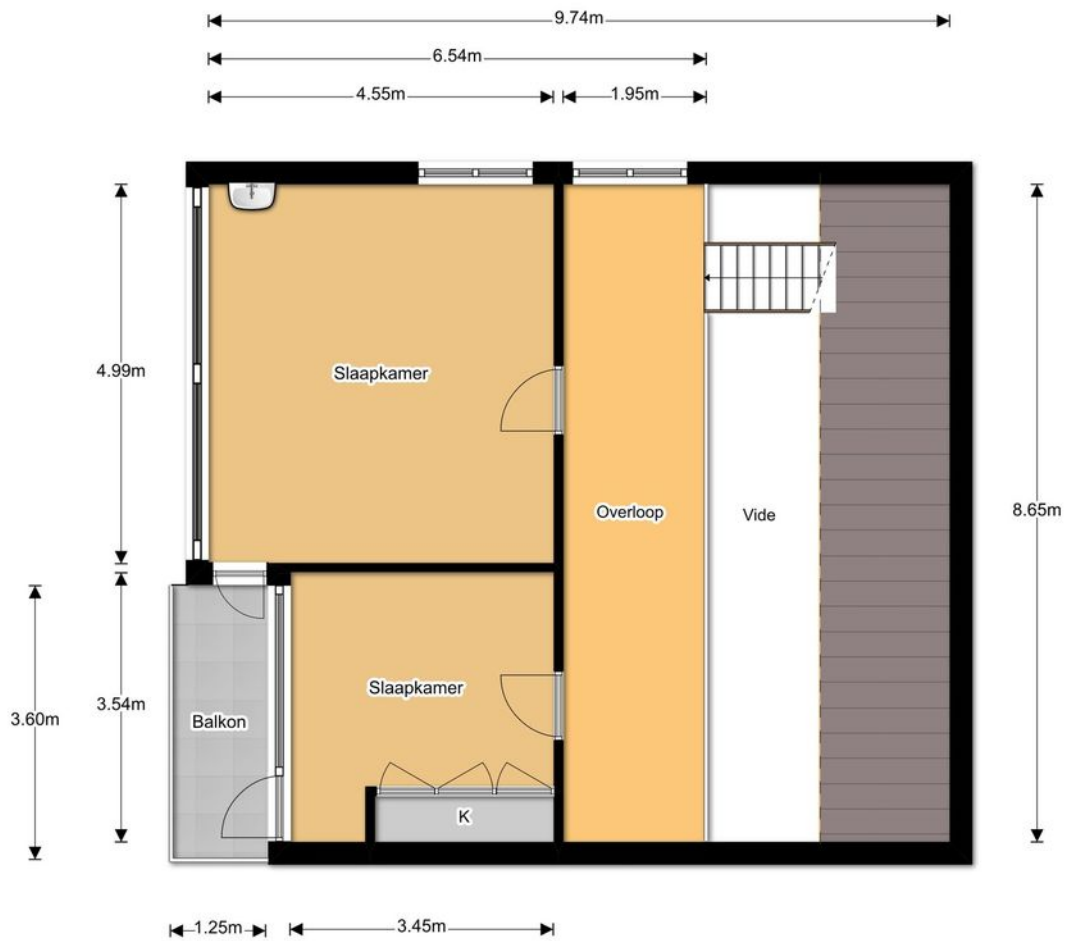


VAN DER HOEK MAKELAARS





VAN DER HOEK
MAKELAARS



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

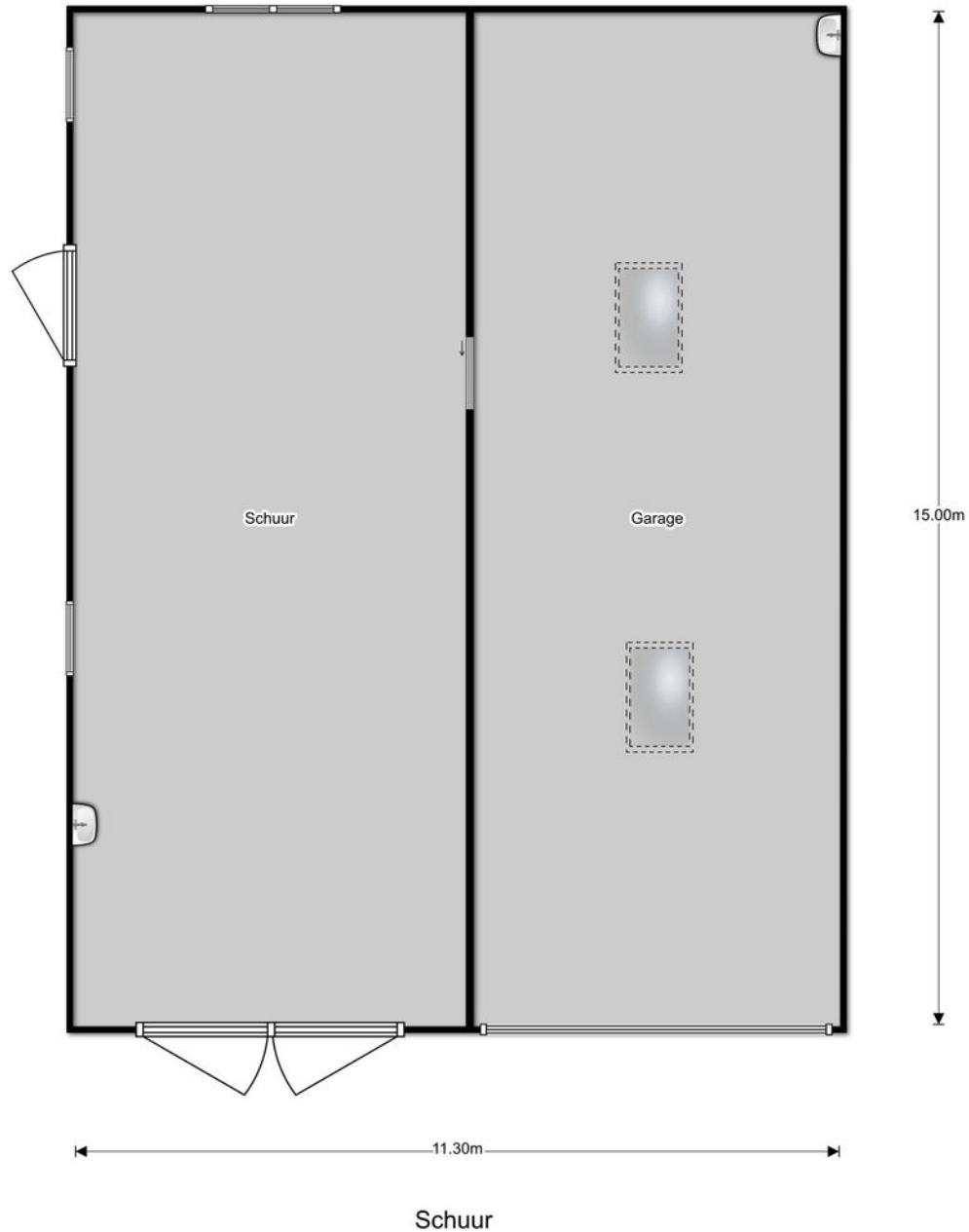
info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800





VAN DER HOEK
MAKELAARS

5.81m 5.42m



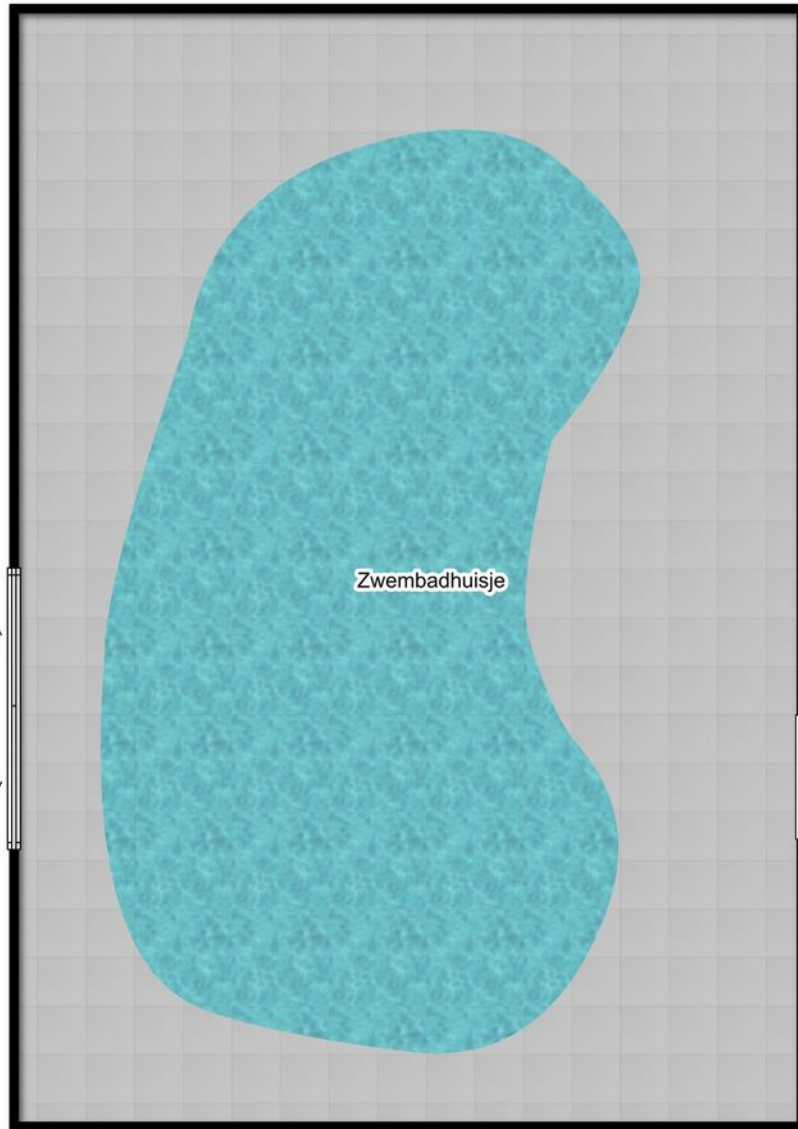
Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800





VAN DER HOEK
MAKELAARS



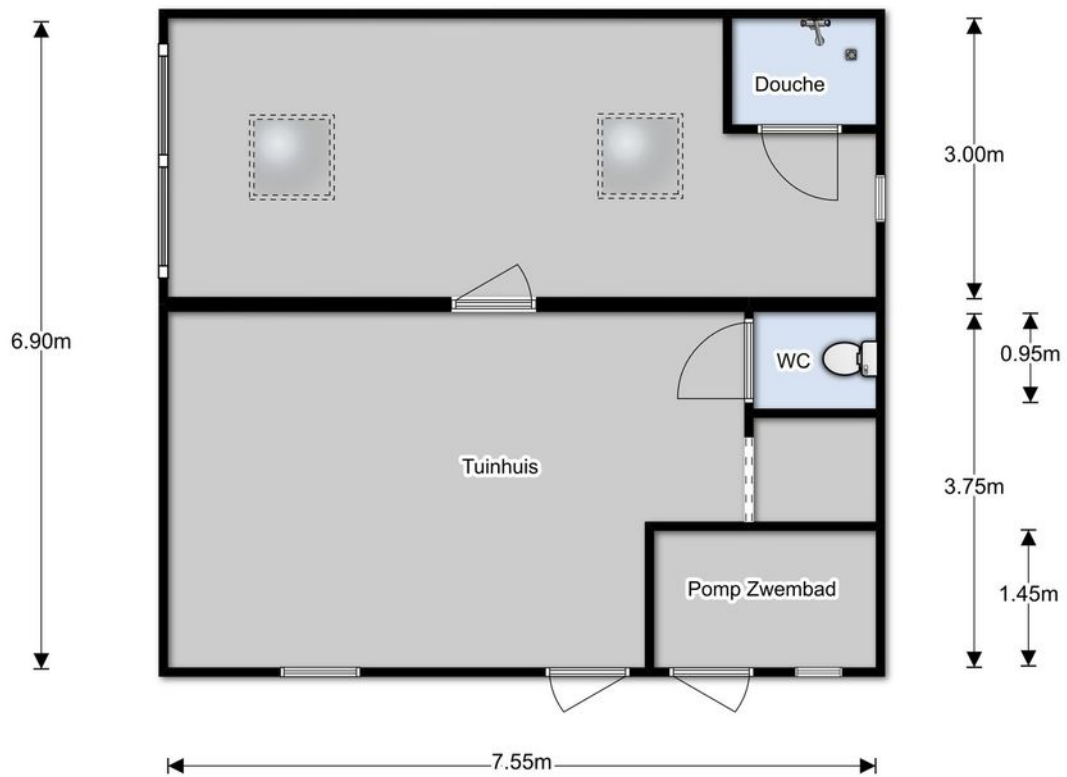
11.40m

8.00m

Zwembad



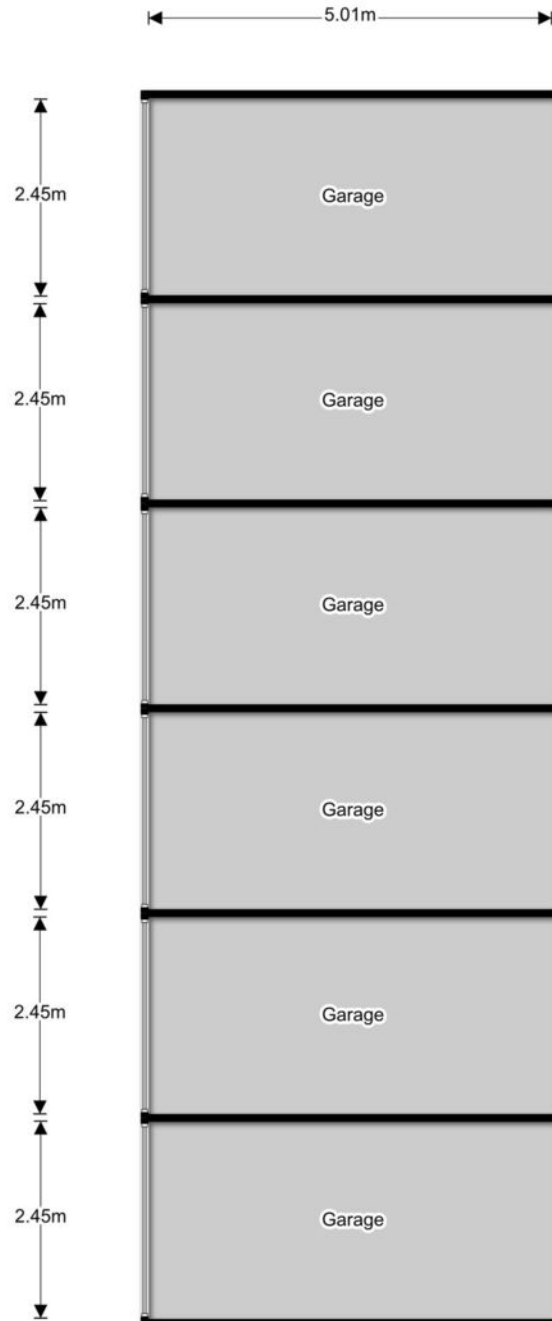
VAN DER HOEK
MAKELAARS



Tuinhuis



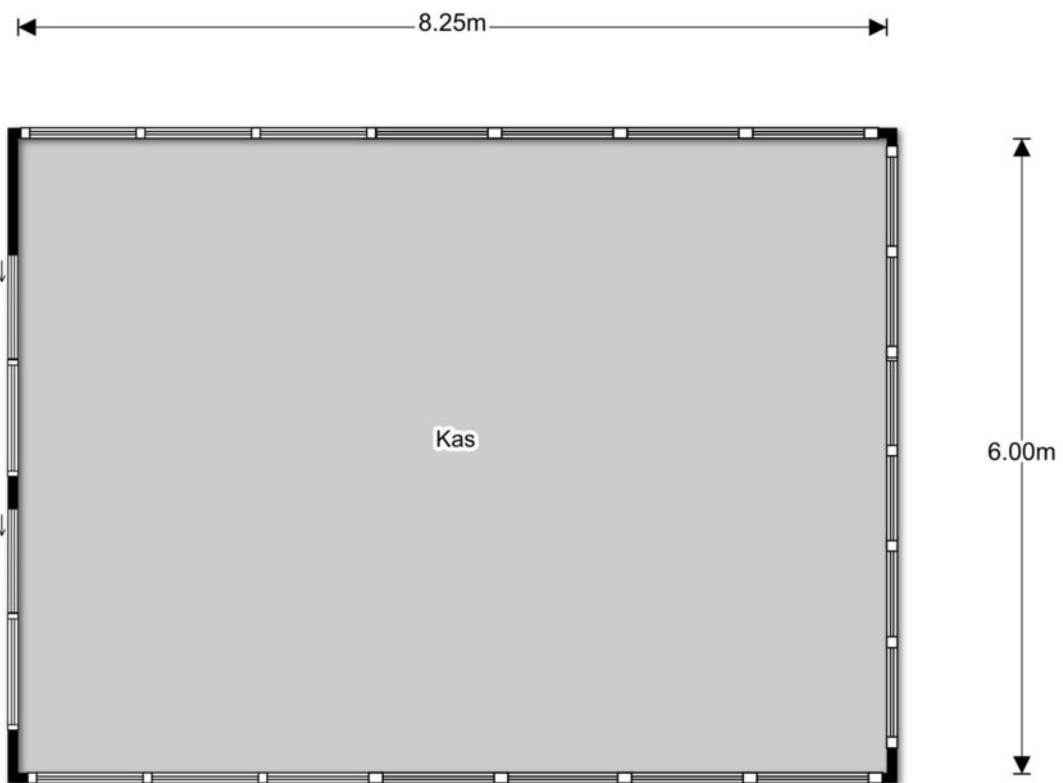
VAN DER HOEK
MAKELAARS



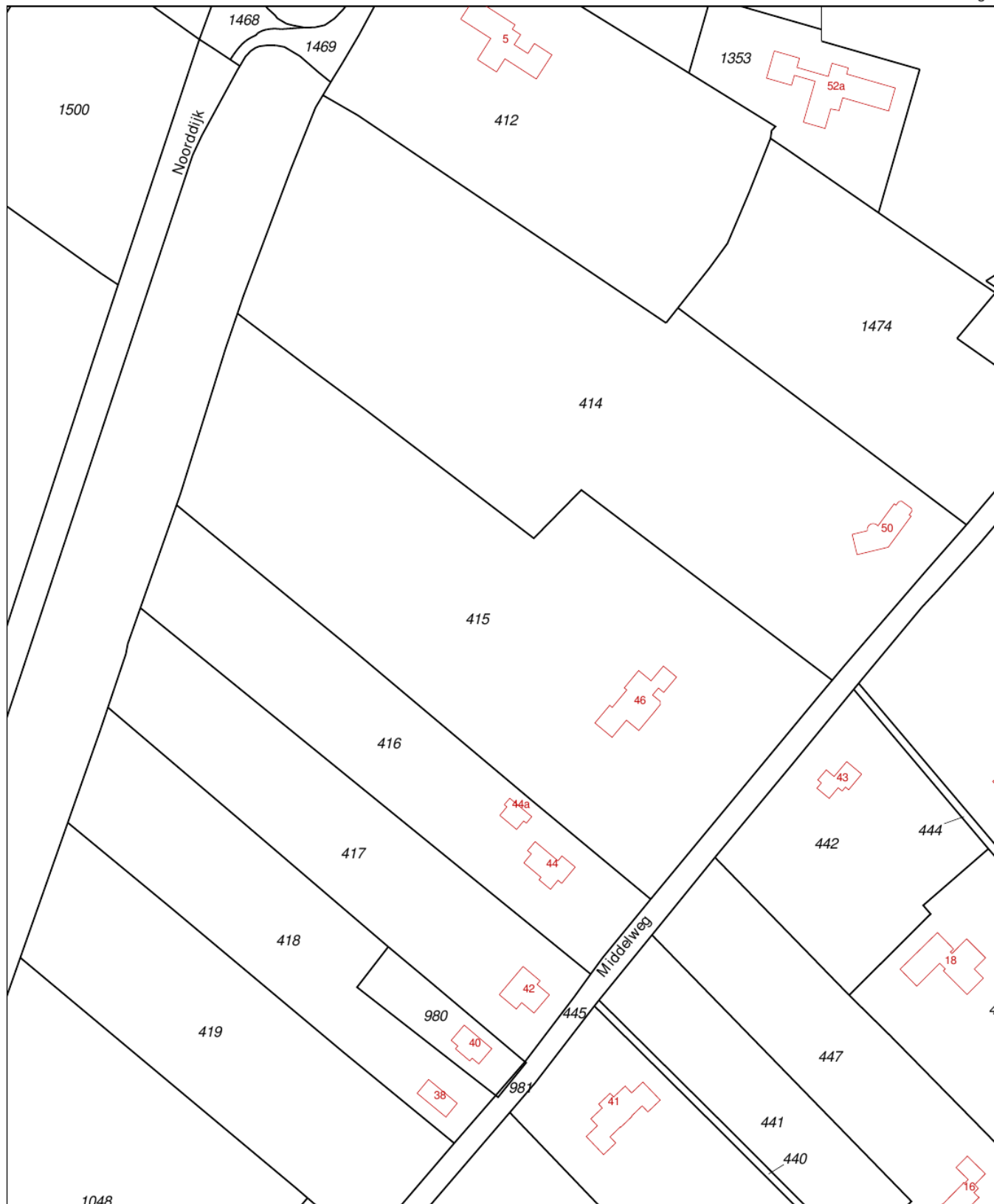
Garage's



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Kas



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 juli 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente WESTVOORNE</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 415</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Lijst van Zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter overname

NVT



Vragenlijst



De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor u als koper zijn nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement.

- Advies bij de verkoop van uw woning
- Eventueel een taxatierapport
- Advisering welke leidt tot een optimale hypotheek in uw specifieke situatie
- Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- Het afsluiten van een opstalverzekering voor uw nieuwe woning

Ook inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering zijn belangrijk

Documentatie

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.